

Bảo lãnh Vay vốn Mua nhà Một hộ gia đình

Chương trình này làm gì?

Chương trình này giúp những người cho vay được chấp thuận có thể thực hiện các khoản vay thế chấp không cần tiền, được tài trợ 100% cho những đương đơn đủ điều kiện, có thu nhập thấp và trung bình.

Được hỗ trợ bởi Bộ Phát triển Nông thôn USDA, bảo lãnh bằng giấy vay 90% để khuyến khích người cho vay tham gia bằng cách giúp họ giảm thiểu rủi ro.

Với Khoản vay có Bảo lãnh Mua nhà Một hộ gia đình, đương đơn có thể mua một ngôi nhà có sẵn (bao gồm chi phí sửa chữa, cải tạo hoặc di dời chỗ ở) hoặc có thể xây mới. Ngôi nhà phải được sử dụng làm nơi ở chính của họ, và phải giản dị, tương tất, an toàn và vệ sinh.

Chương trình này không giới hạn đối với những người mua nhà lần đầu.

Ai có thể nộp đơn?

Người nộp đơn phải:

- Có thu nhập hộ gia đình không vượt quá 115 phần trăm thu nhập hộ gia đình trung bình của khu vực nơi có ngôi nhà đủ điều kiện (thông tin về giới hạn thu nhập có sẵn tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xzwRp> - PDF)
- Đồng ý dùng ngôi nhà làm nơi cư trú chính
- Là công dân Hoa Kỳ, người có quốc tịch nhưng không phải công dân Hoa Kỳ hoặc người nước ngoài đủ điều kiện theo định nghĩa trong Luật Công 104-193, Tiêu đề phụ A, Mục 401 - 404, có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtduS>
- Không thể được cấp vốn thông thường mà không có bảo hiểm thế chấp cá nhân (PMI)
- Không bị đình chỉ hoặc bị cấm tham gia các chương trình liên bang

Những kiểu nhà nào đủ điều kiện?

- Phải nằm trong vùng nông thôn đủ điều kiện (bản đồ những căn nhà đủ điều kiện có sẵn tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtldj>)
- Phải là nơi ở dành cho nhà một hộ gia đình (bao gồm nhà ở riêng lẻ, gắn liền, Quy hoạch phát triển đô thị (PUD), chung cư, mô-đun và nhà đúc sẵn)
- Các căn nhà có sẵn phải đáp ứng tiêu chuẩn về Nhà ở và Phát triển Đô thị (HUD) của Hoa Kỳ được ghi trong Sổ tay Chính sách Nhà Một hộ gia đình 4000.1 (có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtldSt>)
- Không có giá mua tối đa. Các khoản vay dựa trên khả năng trả nợ của đương đơn

- Không có giới hạn về diện tích, nhưng diện tích phải được xem là phổ biến đối với khu vực
- Không có yêu cầu "bảo dưỡng". Điều này có nghĩa là cho phép mua nhà để bán thu lợi nhuận với miễn là các căn nhà đạt điều kiện.

Một số tiêu chuẩn chính đối với đương đơn là gì?

- **Thu nhập:** Người đi vay phải chứng minh thu nhập ổn định và có căn cứ để đủ điều kiện trả nợ. Yêu cầu về lịch sử thu nhập tối thiểu phụ thuộc vào nguồn thu nhập.
- **Tài sản:** Không cần trả trước hoặc dự trữ tiền vay.
- **Tín dụng:** Mặc dù không có yêu cầu về điểm tín dụng, nhưng đương đơn phải thể hiện thiện chí và khả năng trả nợ. Người cho vay có thể đánh giá tín dụng thay thế đối với những đương đơn không có tín dụng truyền thống.
- **Thanh toán tiền vay mua nhà ở hàng tháng:** Điều chỉnh cho các yếu tố bồi thường đủ điều kiện, tổng số tiền thanh toán (gốc, lãi, thuế, bảo hiểm, phí của Hiệp hội Chủ nhà và phí hàng năm của Bộ Phát triển nông thôn) có thể vượt quá 29 phần trăm tổng thu nhập hàng tháng của đương đơn.
- **Tất cả khoản thanh toán nợ hàng tháng** được hiển thị trên (các) báo cáo tín dụng của đương đơn - bao gồm cả khoản thanh toán thế chấp mới được đề xuất - có thể vượt quá 41 phần trăm tổng thu nhập hàng tháng của (các) đương đơn, điều chỉnh cho các yếu tố đền bù đủ điều kiện.
- Đóng góp của người bán (hoặc bên quan tâm) không được vượt quá 6 phần trăm giá bán.
- Không giới hạn số lượng quỹ quà tặng mà đương đơn có thể sử dụng.

Các khoản vay được cấu trúc như thế nào và quỹ có thể dùng thế nào?

- Người mua nhà đủ điều kiện có thể mua một ngôi nhà đủ điều kiện, có sẵn hoặc xây mới bằng cách sử dụng Chương trình Cho vay Kết hợp Từ giai đoạn Xây dựng đến Vay vĩnh viễn (Vay một lần) của USDA (có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfbe> (PDF)).
- Những người vay hiện tại của Bộ Phát triển Nông thôn USDA có thể tận dụng lãi suất thấp hơn bằng cách sử dụng một trong các tùy chọn tái cấp vốn của RD. Thông tin có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xzwQC> (PDF)
- Lãi suất được thỏa thuận giữa đương đơn và người cho vay, và phải là lãi suất cố định trong 30 năm.
- Chương trình cho vay mở rộng lên đến 100 phần trăm giá trị tài sản được thẩm định, chứ không phải giá mua. Do đó, người đi vay có thể bao gồm chi phí khóa sổ và chi phí sửa nhà vào phần cấp vốn.
- Ngoài chi phí khóa sổ và sửa chữa đủ điều kiện, các quỹ có thể sử dụng cho các chi phí hợp lý và thông thường liên quan đến mua nhà, bao gồm các khoản như phí kết nối tiện ích, thuế và tiền ký quỹ bảo hiểm, đồ gia dụng thiết yếu và chuẩn bị mặt bằng.

Chúng ta bắt đầu như thế nào?

Các đương đơn quan tâm phải làm việc trực tiếp với những người cho vay được Bộ Phát triển Nông thôn USDA chấp thuận. Danh sách theo từng tiểu bang có sẵn tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfjV> (PDF).

Ai có thể giải đáp thắc mắc?

Bất kỳ người cho vay được chấp thuận nào cũng có thể giải đáp thắc mắc. Danh sách theo từng tiểu bang có sẵn tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfjV> (PDF).

Nếu quý vị quan tâm đến việc trở thành người cho vay được chấp thuận, hãy gửi email đến:

sfhgld.lenderpartner@usda.gov.

Luật nào điều chỉnh chương trình này?

- 7 CFR phần 3555 (có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfD7>) để ra chính sách cho Chương trình Cho vay có Bảo lãnh Mua nhà Một hộ gia đình của Bộ Phát triển Nông thôn USDA.
- HB-1-3555 (có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfDM> (PDF) - Sổ tay Kỹ thuật Chương trình Cho vay có Bảo lãnh Mua nhà Một hộ gia đình - cung cấp cho nhân viên của Bộ Phát triển Nông thôn và những người cho vay được chấp thuận và đang tham gia có công cụ cần thiết để tạo, bảo lãnh phát hành và cho vay dịch vụ một cách hiệu quả và hữu ích.

Tại sao Bộ Phát triển Nông thôn USDA làm điều này?

Chương trình này khuyến khích những người cho vay được chấp thuận hợp tác với các gia đình có thu nhập thấp và trung bình ở các vùng nông thôn đủ điều kiện để biến việc sở hữu nhà thành hiện thực. Đối lại, điều này giúp thúc đẩy sự phồn vinh, tạo ra các cộng đồng thịnh vượng và cải thiện chất lượng cuộc sống ở nông thôn.

Những tùy chọn nào khác có sẵn?

Bộ Phát triển Nông thôn USDA cũng cung cấp chương trình cho vay Trực tiếp Mua nhà Một hộ gia đình (có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfW8>) có hỗ trợ thanh toán cho những đương đơn đủ điều kiện từ các hộ gia đình thu nhập dưới 80 % mức Thu nhập Hộ gia đình Trung bình (MHI) đối với khu vực của họ. Đương đơn phải là người không đủ điều kiện tham gia Chương trình Cho vay có Bảo lãnh Mua nhà Một hộ gia đình. Họ có thể làm việc với văn phòng Phát triển Nông thôn có trụ sở tại tiểu bang để nộp đơn (danh sách theo thứ tự bảng chữ cái có tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfWw>).

Công cụ và Tài nguyên:

Công cụ kiểm tra khả năng đạt điều kiện về tài sản và thu nhập có sẵn tại liên kết này: <https://go.usa.gov/xtfZk>.

LƯU Ý: Do các trích dẫn và thông tin khác có thể thay đổi, vui lòng luôn tham khảo hướng dẫn chương trình được liệt kê trong phần trên có tiêu đề "Luật nào Điều chỉnh Chương trình này? Quý vị có thể tìm thêm các biểu mẫu, tài nguyên và thông tin chương trình tại rd.usda.gov. Đi đến tab "Chương trình và Dịch vụ", sau đó chọn "Chương trình Nhà ở Một hộ Gia đình". *USDA là một nhà cung cấp, doanh nghiệp và bên cho vay tuân theo các quy định về cơ hội bình đẳng.*